

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. no. 2060/23
L-BAIL-114/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 6 JUILLET 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) **SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 24 février 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 23 mars 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Lison MERGAUX, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Samuel THIRY et Maître Dogan DEMIRCAN comparurent pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été fixé

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 3 mai 2018, avec effet au 1^{er} mai 2018 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) et à PERSONNE1.) un café-restaurant-auberge avec privilège de cabaretage y attaché, connu sous l'enseigne « ADRESSE4.) » sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 5.740 euros, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 6.488,11 euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante

Par requête déposée au greffe du Tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 24 février 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour :

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 33.566,82 euros à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante la somme de 19.668,36 euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- par conséquent, voir condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef ou avec elles, au plus tard le 16ième jour après la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par elles de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser la partie requérante à les en faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 114/23.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande en paiement d'arriérés de loyers à la somme totale de 29.331,30 euros.

Il échet de lui en donner acte.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses sont actuellement en retard avec le paiement des loyers et charges à concurrence d'un montant total de 29.331,30 euros, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs des parties défenderesses. La partie requérante base sa demande en octroi d'une indemnité de relocation sur les stipulations contractuelles mentionnées sous l'article XII du contrat de bail.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant aux montants réclamés. Il explique qu'il a vendu ses parts sociales à la société SOCIETE2.). Il sollicite que la société SOCIETE2.) soit condamnée à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard dans le cadre du présent litige.

La société SOCIETE2.) ne conteste pas les montants réclamés par la société SOCIETE1.). Il s'oppose à la demande d'PERSONNE1.) en faisant valoir que ce dernier fait partie du contrat de bail. La preuve de la prétendue cession de parts sociales ne serait pas rapportée en l'espèce.

D. L'appréciation du Tribunal

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer et les charges locatives aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 3 mai 2018, avec effet au 1^{er} mai 2018 pour une année, bail renouvelable par tacite reconduction à durée indéterminée, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) et à PERSONNE1.) un café-restaurant-auberge avec privilège de cabaretage y attaché, connu sous l'enseigne « ADRESSE4.) » sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 5.740 euros, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 6.488,11 euros euros ainsi que des charges locatives liées notamment aux taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de raccordement à une antenne collective de télévision, d'enlèvement des ordures et de canalisation.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis par celle-ci et les pièces versées à l'appui à concurrence du montant total de 29.331,30 euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 24 février 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Compte tenu de la clause de solidarité stipulée dans le contrat de bail commercial, les parties défenderesses sont condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 29.331,30 euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 24 février 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, la société SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celles-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Aux termes de l'article XII, dernier alinéa du contrat de bail, « en cas de rupture anticipative du bail, [les] preneurs payeront à [la] bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à trois mois de loyer, en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse. »

En cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du Code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement.

Une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers n'est pas à considérer comme excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à la réduire.

La demande en paiement de la somme de 19.668,36 euros à titre d'indemnité de relocation est partant à déclarer fondée, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice du 24 février 2023, jusqu'à solde. Les parties défenderesses sont dès lors condamnées solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 19.668,36 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2023, jusqu'à solde.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal.

La demande de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de la partie requérante, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 350 euros. Les parties défenderesses sont condamnées in solidum au paiement dudit montant.

La finalité de l'appel en garantie est de transférer à la charge de l'appelé en cause les condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre du défendeur principal.

Dans la mesure où les affirmations d'PERSONNE1.) quant à une prétendue cession de parts sociales ne sont nullement établies, sa demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE2.) est à rejeter.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner in solidum aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d o n n e acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la réduction de sa demande,

r e ç o i t la demande en la forme,

d i t fondée la demande en paiement d'arriérés de loyers,

partant, **c o n d a m n e** solidairement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 29.331,30 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2023, jusqu'à solde,

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

d é c l a r e résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et d'PERSONNE1.),

partant, **c o n d a m n e** la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement,

au besoin, **a u t o r i s e** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) des lieux loués avec tout et tous ceux

qui s'y trouvent de leur chef dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

d i t fondée la demande en paiement d'une indemnité de relocation,

partant, **c o n d a m n e** solidairement la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 19.668,36 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 février 2023, jusqu'à solde,

d i t que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 (trois) points à l'expiration d'un délai de 3 (trois) mois à compter de la notification du présent jugement,

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

partant, **c o n d a m n e** in solidum la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 350 euros,

r e j e t t e la demande en garantie formulée par PERSONNE1.) à l'égard de la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e in solidum la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI